

Teil 1: Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Immobilienmaklertätigkeit

1. Grundlagen und Geltungsbereich

Die vorliegenden Geschäftsbedingungen berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für ImmobilienmaklerInnen (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. Nr. 490/2001, sowie das Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. Nr. 98/2001.

Im Sinne der genannten gesetzlichen Grundlagen gelten diese Geschäftsbedingungen für vereinbart und bilden einen integrierenden Bestandteil des zwischen **Arche Immobilien & Finanzen e.U.** und dem Auftraggeber geschlossenen Vertrages.

Soweit die nachstehenden AGB mit Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV) sowie dem Maklergesetz im Widerspruch stehen, gehen die AGB diesen Bestimmungen vor. Die übrigen Bestimmungen der IMV, des MaklerG sowie auf Individualvereinbarungen beruhende Bestimmungen bleiben unberührt.

2. Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung

Zwischenverkauf, -vermietung oder -verpachtung durch **Arche Immobilien & Finanzen e.U.** sowie den Abgeber bleiben vorbehalten. Angebote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich.

3. Objektangaben

Die Angaben über ein Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird jedoch keine Gewähr übernommen.

4. Meldepflicht bei Vorkenntnis

Ist dem Auftraggeber ein von **Arche Immobilien & Finanzen e.U.** angebotenes Objekt bereits als verkäuflich, vermiet- oder verpachtbar bekannt, so hat er dies innerhalb von 48 Stunden ab Angebotsstellung mittels eingeschriebenen Briefs oder auf eine andere nachvollziehbare Weise an **Arche Immobilien & Finanzen e.U.** unverzüglich mitzuteilen. Bei Verstoß gegen diese Bestimmung entsteht bei Zustandekommen eines Vertrages über das angebotene Objekt die Provisionspflicht.

5. Entstehung des Provisionsanspruchs

Der Anspruch auf Provision entsteht gemäß § 7 MaklerG mit der Rechtswirksamkeit (z. B. durch Willensübereinstimmung oder Bedingungseintritt) hinsichtlich des vermittelten Geschäfts. Besteht ein aufschiebend bedingter Vertrag und wird dieser vor Eintritt der Bedingung aufgelöst, obwohl die Bedingung eingetreten wäre, bleibt der Provisionsanspruch bestehen. Die Provisionspflicht entsteht auch nach Namhaftmachung des vermittelten Geschäftspartners unabhängig davon, ob das vermittelte Geschäft mit oder ohne Intervention von **Arche Immobilien & Finanzen e.U.** zustande kommt.

6. Erweiterte Provisionspflicht

Der volle Provisionsanspruch entsteht auch: a) wenn der Vertrag zu anderen als ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen wird; b) wenn der Vertrag über ein anderes Objekt mit dem von **Arche Immobilien & Finanzen e.U.** vermittelten Vertragspartner zustande kommt; c) wenn das vermittelte Geschäft durch in zeitlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Verträge erweitert oder ergänzt wird.

7. Weitergabe von Informationen

Jede Weitergabe der von **Arche Immobilien & Finanzen e.U.** angebotenen Objekte oder der vom Makler namhaft gemachten InteressentInnen durch den Auftraggeber an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung von **Arche Immobilien & Finanzen e.U.**. Kommt das Geschäft mit einer anderen Person zustande, weil der Auftraggeber oder der vermittelte Dritte die Geschäftsgelegenheit weitergegeben hat, bleibt der Provisionsanspruch gegenüber dem Auftraggeber bestehen.

8. Grundlagen der Maklerprovision

§6 Abs. 1, 3 und 4; §7 Abs. 1; §§10 und 15 Maklergesetz §6 (1) Der Auftraggeber ist zur Zahlung einer Provision für den Fall verpflichtet, dass das zu vermittelnde Geschäft durch die vertragsgemäße verdienstliche Tätigkeit des Maklers mit einem Dritten zustande kommt. (3) Der Makler hat auch dann Anspruch auf Provision, wenn auf Grund seiner Tätigkeit zwar nicht das vertragsgemäß zu vermittelnde Geschäft, wohl aber ein diesem nach seinem Zweck wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft zustande kommt. (4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluss durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich auf dieses Naheverhältnis hinweist.

§7 (1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuss.

§10 Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit ihrer Entstehung fällig.

9. Besondere Provisionsvereinbarungen

§15 (1) Eine Vereinbarung, wonach der Auftraggeber, etwa als Entschädigung oder Ersatz für Aufwendungen und Mühewaltung, auch ohne einen dem Makler zurechenbaren Vermittlungserfolg einen Betrag zu leisten hat, ist nur bis zur Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Provision und nur für den Fall zulässig, dass

1. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt;
2. mit dem vom Makler vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich des Maklers fällt;

3. das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm vom Makler bekannt gegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat, oder
4. das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird.

(2) Eine solche Leistung kann bei einem Alleinvermittlungsauftrag weiters für den Fall vereinbart werden, dass

1. der Alleinvermittlungsauftrag vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird;
2. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist, oder
3. das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrags auf andere Art als durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Maklers zustande gekommen ist.

(3) Leistungen nach Abs. 1 und Abs. 2 gelten als Vergütungsbetrag im Sinn des §1336 ABGB.

Eine Vereinbarung nach §15 MaklerG ist bei Maklerverträgen mit Verbrauchern schriftlich zu treffen.

V. Informationspflichten gegenüber Verbrauchern

10. Informationspflichten des Immobilienmaklers

Die Firma Arche Immobilien & Finanzen e.U. hat vor Abschluss des Maklervertrags dem Auftraggeber, der Verbraucher ist, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers eine schriftliche Übersicht zu geben, aus der hervorgeht, dass sie als Makler einschreitet, und die sämtliche, dem Verbraucher durch den Abschluss des zu vermittelnden Geschäfts voraussichtlich erwachsenden Kosten, einschließlich der Vermittlungsprovision, ausweist. Die Höhe der Vermittlungsprovision ist gesondert anzuführen; auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis im Sinn des §6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG ist hinzuweisen. Wenn der Immobilienmakler kraft Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein kann, hat diese Übersicht auch einen Hinweis darauf zu enthalten. Bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat der Immobilienmakler die Übersicht entsprechend richtig zu stellen. Erfüllt der Makler diese Pflichten nicht spätestens vor Vertragserklärung des Auftraggebers zum vermittelten Geschäft, so gilt §3 Abs. 4 MaklerG.

(2) Der Immobilienmakler hat dem Auftraggeber die nach §3 Abs. 3 MaklerG erforderlichen Nachrichten schriftlich mitzuteilen. Zu diesen zählen jedenfalls auch sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind.

Anmerkung: Aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs können Immobilienmakler auch ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers als Doppelmakler tätig sein. Wird der Immobilienmakler auftragsgemäß nur für eine Partei des zu vermittelnden Geschäfts tätig, hat er dies dem Dritten mitzuteilen.

11. Informationspflichten bei Fern- und Auswärtsgeschäften

Inhalt der Informationspflicht; Rechtsfolgen

Die Informationspflichten betreffen sowohl Außergeschäftsraumverträge (AGV) als auch Fernabsatzgeschäfte (FAG):

- Außergeschäftsraumverträge (AGV): Verträge, die bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit des Unternehmers und des Verbrauchers an einem Ort geschlossen werden, der kein Geschäftsraum des Unternehmers ist.
 - Dies umfasst auch Verträge, die unmittelbar nach einem persönlichen Kontakt außerhalb der Geschäftsräume in den Geschäftsräumen abgeschlossen werden.
- Fernabsatzgeschäfte (FAG): Verträge, die im Rahmen eines für Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems geschlossen werden, wobei ausschließlich Fernkommunikationsmittel (Post, Internet, Telefon, E-Mail) verwendet werden.

Vom Anwendungsbereich ausgenommen:

1. Verträge über die Begründung, den Erwerb oder die Übertragung von Eigentum oder Rechten an unbeweglichen Sachen.
2. Bau neuer Gebäude oder erhebliche Umbaumaßnahmen.
3. Vermietung von Wohnraum.

Pflichten nach §4 FAGG:

- Vor Vertragsabschluss muss der Unternehmer klar und verständlich informieren über:
 - Wesentliche Eigenschaften der Ware oder Dienstleistung.
 - Namen oder Firma des Unternehmers und Kontaktdaten.
 - Gesamtpreis inklusive aller Steuern und Abgaben.
 - Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen.
 - Widerrufsrecht und Rücktrittsbedingungen.

Rechtsfolgen bei Verstoß:

- Wird nicht korrekt informiert, entstehen keine Kosten für den Verbraucher.
- Der Verbraucher ist nicht an den Vertrag gebunden, wenn wesentliche Anforderungen nicht eingehalten werden.

Diese Informationen müssen dem Verbraucher auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Papier, USB-Stick, E-Mail) bereitgestellt werden.

12. Fälligkeit der Provision

Mit Rechnungserhalt ist die Provision sofort zur Zahlung fällig und versteht sich zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

13. Zusammenarbeit mit anderen Maklern

Zur Erhöhung der Vermittlungschancen behält sich **Arche Immobilien & Finanzen e.U.** vor, die Dienste einer anderen Maklerfirma in Anspruch zu nehmen. Dem Auftraggeber und den InteressentInnen entstehen hierdurch keine Mehrkosten.

14. Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

1. Veräußerungs- und Spekulationsgewinn

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden seit dem 1.4.2012 unbefristet besteuert. Es wird zwischen „steuerverfangenen Immobilien“ und „Altfällen“ unterschieden:

- **Steuerverfangene Immobilien:** Immobilien, die nach dem 1.4.2002 entgeltlich angeschafft wurden, unterliegen einer Immobilienertragsteuer von 30 % auf den Veräußerungsgewinn. Ab einer Behaltdauer von 10 Jahren kann eine Inflationsabgeltung geltend gemacht werden (max. 50 %).
- **Altfälle:** Für Immobilien, die vor dem 1.4.2002 erworben wurden, gilt ein pauschaler Steuersatz:
 - 4,2 % des Veräußerungserlöses.
 - 18 % bei Umwidmungen seit dem 1.1.1988.
Die Ermittlung des Veräußerungsgewinns sollte stets in Zusammenarbeit mit einem Steuerberater erfolgen.

2. Befreiung von der Immobilienertragsteuer

- **Hauptwohnsitzbefreiung:** Keine Steuer, wenn die Immobilie mindestens 2 Jahre durchgehend oder 5 Jahre innerhalb der letzten 10 Jahre vor der Veräußerung als Hauptwohnsitz genutzt wurde.
- **Selbst erstellte Gebäude:** Befreiung, sofern das Gebäude in den letzten 10 Jahren nicht zur Einkünfteerzielung genutzt wurde.
- **Weitere Ausnahmen:** Gilt z. B. für Tauschvorgänge bei Zusammenlegungsverfahren oder Anrechnung bestimmter Steuern.

3. Teilabsetzbeträge und Spekulationsgewinn-Ermittlung

Günstig abgesetzte Teilbeträge für Herstellungsaufwendungen sowie Instandsetzungsmaßnahmen werden dem Spekulationsgewinn hinzugerechnet und mit 30 % besteuert.

4. Verlust der Zehntel- bzw. Fünfzehntelabsetzung

Bei Veräußerung gehen die Rechte auf Zehntel- und Fünfzehntelabsetzungen für Verkäufer und Käufer verloren.

5. Vorsteuerberichtigung und Umsatzsteuer

- Vorsteuerbeträge müssen bei Übertragungen innerhalb von 19 Jahren anteilig berichtigt werden.
- Bei unternehmerischer Nutzung kann die Vorsteuerberichtigung durch Verrechnung von 20 % Umsatzsteuer zum Kaufpreis vermieden werden.
- Die umsatzsteuerrechtliche Situation sollte vor Vertragserstellung mit einem Steuerberater geklärt werden.

15. Schriftformerfordernis

Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen vom Formerfordernis selbst.

16. Optionsverträge

Vermittelt **Arche Immobilien & Finanzen e.U.** einen Vertrag, der dem Auftraggeber das zeitlich befristete Recht einräumt, durch einseitige Erklärung das betreffende Geschäft zustande zu bringen (Optionsvertrag), ist bei Abschluss des Optionsvertrages 50 % der vereinbarten Provision zu bezahlen. Die restlichen 50 % werden mit der Ausübung des Optionsrechtes durch den Berechtigten fällig.

17. Rücktrittsrechte bei Immobiliengeschäften

Rücktritt nach § 30a KSchG

Ein Verbraucher kann vom Vertrag zurücktreten, wenn:

- Die Vertragserklärung am Tag der Besichtigung abgegeben wurde.
- Es um den Erwerb eines Wohn- oder Nutzungsrechts oder Eigentums an einer Wohnung, einem Einfamilienhaus oder einer passenden Liegenschaft geht.
- Der Erwerb zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dient.

Frist:

- Eine Woche ab Erhalt der Zweitschrift der Vertragserklärung und der Rücktrittsbelehrung.
- Maximal ein Monat nach der ersten Besichtigung.

Hinweis: Angeld, Reugeld oder Anzahlung vor Ablauf der Frist sind unwirksam.

Rücktritt bei Haustürgeschäften nach § 3 KSchG

Ein Verbraucher kann zurücktreten, wenn:

- Die Vertragserklärung außerhalb der Geschäftsräume des Maklers abgegeben wurde.

Frist:

- Eine Woche ab Erhalt einer Urkunde mit Rücktrittsbelehrung.
- Fehlt diese Belehrung, ist der Rücktritt unbefristet möglich.

Ausnahme: Kein Rücktrittsrecht, wenn der Verbraucher selbst (z. B. durch ein Inserat) die Geschäftsverbindung angebahnt hat.

Rücktritt bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3a KSchG)

Ein Rücktritt ist möglich, wenn:

- Wichtige Umstände (z. B. Zustimmung Dritter, steuerliche Vorteile, Förderungen oder Kredite), die der Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht eintreten.

Frist:

- Eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts (bei schriftlicher Belehrung).
- Maximal ein Monat nach vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen:

- Der Verbraucher wusste bereits vom Nichteintritt.
- Rücktrittsrecht wurde individuell ausgeschlossen.

Rücktritt beim Bauträgervertrag (§ 5 BTVG)

Ein Erwerber kann zurücktreten, wenn:

- Der Bauträger nicht spätestens eine Woche vor der Vertragserklärung alle relevanten Informationen und die Rücktrittsbelehrung schriftlich bereitstellt.

Frist:

- Unbefristet vor Vertragsabschluss.
- Nach Vertragsabschluss: 14 Tage ab Erhalt der Informationen.
- Maximal 6 Wochen nach Vertragsabschluss.

Zusätzlich: Rücktritt bei ausbleibender Wohnbauförderung möglich (Frist: 14 Tage).

Allgemeines

- Eine Rücktrittserklärung gilt auch für den gleichzeitig geschlossenen Maklervertrag.
- Absendung am letzten Fristtag (Poststempel) ist ausreichend.
- Rücktritt durch ein Schriftstück mit erkennbarer Ablehnung möglich.

18. Gerichtsstand und anwendbares Recht

Der Sitz des Unternehmens **Arche Immobilien & Finanzen e.U.** befindet sich in der Schatzdorferstraße 8, 4050 Traun, Österreich. Erfüllungsort ist Traun. Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird das sachlich zuständige Gericht in Linz vereinbart. Es gilt österreichisches Recht. Die Bestimmungen des § 14 KSchG bleiben unberührt.

Nebenkostenübersicht für den Kauf bzw. Verkauf einer Immobilie

I. Nebenkosten bei Kaufverträgen

1. Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung: 3,5 % (Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich).
2. Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht): 1,1 %.
3. Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren.
4. Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters.
5. Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich).
6. Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen – Übernahme durch den Erwerber: Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50 % des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens.
7. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlussgebühren und -kosten (Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon etc.).
8. Vermittlungsprovision (gesetzlich vorgesehene Höchstprovision):
 - bei Kauf, Verkauf oder Tausch von Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen, Unternehmen aller Art:
 - bis EUR 36.336,42: je 4 %.

- von EUR 36.336,43 bis EUR 48.448,50: EUR 1.453,46.
- ab EUR 48.448,51: je 3 % (jeweils zzgl. 20 % USt).

II. Nebenkosten bei Hypothekendarlehen

1. Grundbuchseintragungsgebühr: 1,2 %.
2. Allgemeine Rangordnung für die Verpfändung: 0,6 %.
3. Kosten der Errichtung der Schuldurkunde nach dem Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters.
4. Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren laut Tarif.
5. Kosten der allfälligen Schätzung laut Sachverständigentarif.
6. Vermittlungsprovision: Darf den Betrag von 2 % der Darlehenssumme nicht übersteigen, sofern die Vermittlung im Zusammenhang mit einer Vermittlung gemäß § 15 Abs. 1 IMVO steht.

III. Energieausweis

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) schreibt vor, dass bei Verkauf eines Gebäudes oder eines Nutzungsobjektes der Verkäufer dem Käufer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, auszuhändigen hat.

Ab 1.12.2012 (Inkrafttreten des EAVG 2012) müssen bei Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien der Heizwärmebedarf (HWB) und der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) angegeben werden. Diese Verpflichtung trifft sowohl den Verkäufer als auch den von ihm beauftragten Immobilienmakler.

Energieausweise, die vor Inkrafttreten des EAVG 2012 erstellt wurden, behalten ihre Gültigkeit für die Dauer von 10 Jahren ab Ausstellungsdatum, auch wenn „nur“ der Heizwärmebedarf (HWB), nicht aber der Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) abgebildet ist. Liegt für ein Gebäude ein solcher Energieausweis vor, ist auch im Inserat nur der HWB-Kennwert (bezogen auf das Standortklima) anzuführen.

Ab 1.12.2012 ist dem Käufer der Energieausweis oder eine vollständige Kopie des Energieausweises spätestens 14 Tage nach Vertragsabschluss auszuhändigen. Sollte dies nicht erfolgen, hat der Käufer das Recht, nach erfolgloser Aufforderung an den Verkäufer entweder selbst einen Energieausweis zu beauftragen und die angemessenen Kosten binnen 3 Jahren gerichtlich geltend zu machen, oder direkt die Aushändigung eines Energieausweises einzuklagen. Der Verkäufer hat die Wahl, entweder einen Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Nutzungsobjekts oder die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes auszuhändigen. Für Einfamilienhäuser kann die Vorlage- und Aushändigungspflicht auch durch einen Energieausweis eines vergleichbaren Gebäudes erfüllt werden.

Diese Vergleichbarkeit muss der Energieausweisersteller aber bestätigen. Der Energieausweis ist nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften zu erstellen und soll eine vergleichbare Information über den energetischen „Normverbrauch“ eines Objekts verschaffen. Die

Berechnung der Energiekennzahlen basiert auf nutzungsunabhängigen Kenngrößen bei vordefinierten Rahmenbedingungen, weshalb bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten können. Wird kein Energieausweis vorgelegt, gilt gemäß § 7 EAVG zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Keine Vorlagepflicht eines Energieausweises besteht bis 1.12.2012 für jene Gebäude oder Nutzungsobjekte, für die auch nach den jeweils anwendbaren baurechtlichen Vorschriften der Bundesländer kein Energieausweis erstellt werden muss. Ab 1.12.2012 gilt österreichweit ein einheitlicher Ausnahmekatalog. Denkmalgeschützte Objekte sind dann z. B. nicht mehr von der Vorlagepflicht ausgenommen.

Ebenfalls ab Inkrafttreten des neuen EAVG 2012 am 1.12.2012 sind Verwaltungsstrafbestimmungen zu beachten. Sowohl der Verkäufer als auch der Immobilienmakler, der es unterlässt, die Kennwerte HWB und fGEE im Inserat anzugeben, ist mit einer Geldstrafe von bis zu EUR 1.450,- zu bestrafen. Der Makler ist dann entschuldigt, wenn er den Verkäufer über die Informationspflichten aufgeklärt hat und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Verkäufer dies aber abgelehnt hat. Der Verkäufer ist des Weiteren mit einer Verwaltungsstrafe bis zu EUR 1.450,- konfrontiert, wenn er die Vorlage und/oder Aushändigung des Energieausweises unterlässt.

Teil 2: Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Kreditvermittlung

§ 1 Geltungsbereich

Soweit nicht ausdrücklich Gegenteiliges vereinbart wurde, gelten unsere, dem Vertragspartner bekannt gegebenen AGB. Zum Geltungsbereich dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen gehören ausschließlich die Dienstleistung der Vermittlung von Hypothekarkrediten gemäß § 136a Abs 1 Z 2 GewO. Konsumkredite oder die Veranlagung von Finanzprodukten werden **von Arche Immobilien & Finanzen e.U.** nicht angeboten oder vermittelt. Im Hinblick auf die genannten Dienstleistungen ergänzen diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Kreditvermittlung die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Finanzdienstleisters. Für Fragen, die in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Kreditvermittlung nicht geregelt sind, gelten die Regelungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Finanzdienstleisters.

§ 2 Vermittlung und Beratung

Die Tätigkeit des Kreditvermittlers besteht darin, dem Kunden:

1. Kreditverträge oder sonstige Kreditierungen vorzustellen oder anzubieten,
2. bei anderen als den in Z 1 genannten Vorarbeiten oder anderen vorvertraglichen administrativen Tätigkeiten zum Abschluss von Kreditverträgen oder sonstigen Kreditierungen behilflich zu sein, oder

3. für den Kreditgeber Kreditverträge abzuschließen oder bei sonstigen Kreditierungen für den Kreditgeber zu handeln.

Unter Beratungsdienstleistungen ist die Erteilung individueller Empfehlungen an den Kunden in Bezug auf ein oder mehrere Geschäfte im Zusammenhang mit Kreditverträgen zu verstehen. Solche Beratungsdienstleistungen sind in der Kreditvermittlung nicht umfasst und müssen gesondert vereinbart werden. Bietet ein Kreditvermittler solche Beratungsdienstleistungen an, wird er den Kunden darüber sowie über die Konditionen gesondert informieren.

§ 3 Informationspflichten des Kunden

Zur Abwicklung der Kreditanfrage benötigt der Kreditvermittler eine Reihe von Informationen vom Kunden. Der Kunde verpflichtet sich, die vom Kreditvermittler bei ihm angeforderten Informationen und Unterlagen unverzüglich zu übermitteln.

Der Kunde ist verpflichtet, dies dem Kreditvermittler mitzuteilen, wenn er bereits bei einer anderen Stelle ein Kreditansuchen gestellt hat. Weiters hat es der Kunde dem Kreditvermittler mitzuteilen, wenn ein von ihm gestelltes Kreditansuchen, aus welchem Grund auch immer, abgelehnt worden ist.

Der Kunde nimmt zur Kenntnis, dass unrichtige und unvollständige Informationen dazu führen können, dass sein Kreditansuchen nicht erfolgreich ist. Für den Fall, dass der Kunde durch schuldhaftes Fehlinformationen das Scheitern der Vermittlung herbeigeführt hat, ist der Kunde dem Kreditvermittler zum Schadenersatz, insbesondere zum Ersatz der entgangenen Vergütung, verpflichtet.

§ 4 Datenschutz, Bankgeheimnis

Sofern der Kunde dem Kreditvermittler per Telefon, Fax, Post oder E-Mail seine Daten bekannt gegeben hat, verarbeitet der Kreditvermittler diese Daten auf der Rechtsgrundlage Art 6 Abs 1 lit b DSGVO (Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen auf Kundenanfrage hin und Vertragserfüllung), um die Anfrage des Kunden zu bearbeiten, und verarbeitet diese weiter, falls nachfolgend ein Vertragsverhältnis zustande kommt. Wenn der Kunde seine Daten dazu nicht bereitstellt, kann dessen Anfrage nicht bearbeitet werden und folglich auch kein nachfolgendes Vertragsverhältnis zustande kommen. Der Kreditvermittler ist für die Verarbeitung der Daten seiner Kunden gemäß der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verantwortlich und wird diese Daten gemäß den Bestimmungen des in Österreich geltenden Datenschutzrechts und sohin insbesondere nach der DSGVO, dem Datenschutzgesetz (DSG) und dem Telekommunikationsgesetz (TKG) verarbeiten.

Für die Zwecke der Kreditvermittlung entbindet der Kunde die beteiligten Banken gegenüber dem Kreditvermittler gemäß § 38 Abs 2 Z 5 BWG vom Bankgeheimnis.

§ 5 Dauer des Auftrages; Erfolg

Die Kreditvermittlung ist dann erfolgreich, wenn eine Kreditzusage innerhalb von 60 Tagen nach Vorlage aller Unterlagen an den Kunden übermittelt wird. Der Kunde verpflichtet sich, während des aufrechten Vermittlungsauftrages den Kreditvermittler über zusätzliche Kreditanfragen im Voraus zu informieren.

§ 6 Entgelte

Grundsätzlich erhält der Kreditvermittler vom Kreditgeber eine Provision, die sein Tätigwerden honoriert. Der Kunde schuldet dem Kreditvermittler nur dann ein Entgelt für dessen Tätigkeit,

wenn dies vor Abschluss des Kreditvertrages auf Papier oder einem anderen dauerhaften Datenträger vereinbart worden ist. Es gelten dabei primär die Bestimmungen des zwischen dem Kunden und dem Kreditvermittler abgeschlossenen Kreditvermittlungsauftrags und subsidiär die gesetzlichen Regelungen.

§ 7 Informationspflichten des Kreditvermittlers

Den Kreditvermittler trifft gegenüber dem Kunden eine Reihe von Informationspflichten. Um diesen Informationspflichten nachzukommen, wird der Kreditvermittler dem Kunden Informationsmaterial übermitteln. Der Kunde verpflichtet sich, dieses Informationsmaterial aufmerksam zu lesen. Der Kunde verpflichtet sich weiters, erst dann eine Entscheidung zu treffen, wenn er die vom Kreditvermittler zur Verfügung gestellten Informationen zur Kenntnis genommen hat.

§ 8 Umschuldungen

Der Kunde nimmt zur Kenntnis, dass es dem Kreditvermittler aufgrund seiner Standesregeln verboten ist, im Zuge einer Umschuldung Kredite anzubieten oder zu vermitteln, bei denen der effektive Jahreszinssatz gegenüber dem effektiven Zinssatz des abzulösenden Kredits bei Einrechnung der Provision eine monatliche wirtschaftliche Mehrbelastung für den Kunden bedeuten würde.

Eine Änderung des Risikos (z.B. Zins- oder Währungsrisiko) oder der Sicherheiten kann eine wirtschaftliche Belastung oder Entlastung für den Kunden darstellen. Droht dem Kunden die Zahlungsunfähigkeit, so wird dem Kunden das Aufsuchen einer staatlich anerkannten Schuldnerberatungsstelle empfohlen.

§ 9 Beschwerden

Bei Beschwerden besteht die Möglichkeit, die Ombudsstelle des Fachverbands Finanzdienstleister in Anspruch zu nehmen. Diese ist per E-Mail unter fdl.ombudsstelle@wko.at erreichbar. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der alternativen Streitbeilegung durch das FIN-NET (<http://www.bankenschlichtung.at/>) oder die Schlichtung für Verbrauchergeschäfte (<http://www.verbraucherschlichtung.or.at/>).

Standort: Der Sitz des Unternehmens **Arche Immobilien & Finanzen e.U.** befindet sich in der Schatzdorferstraße 8, 4050 Traun, Österreich.